

**RESOLUCIÓN DEFINITIVA**

**Expediente N°: 2009-0565-TRA-BI**

**Gestión Administrativa de Oficio**

**Giselle Ortiz Sánchez, Apelante**

**Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Expte. de origen N° 766-08 )**

**Subcategoría: Propiedades**

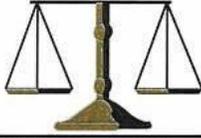
***VOTO N° 1357-2009***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las ocho horas con cuarenta minutos del veintiséis de octubre de dos mil nueve.***

***Recurso de Apelación*** interpuesto por la señora **Giselle Ortiz Sánchez**, mayor, casada, cédula de identidad número 1-524-972, en su calidad de propietaria del derecho 001 de la finca del Partido de San José, matrícula 425079, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las nueve horas y cuarenta y dos minutos del trece de abril de dos mil nueve.

**RESULTANDO**

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el 1 de diciembre de 2008, la Registradora 138 del Grupo de Calificación No.2, Licda. Urania Acuña Rojas informó que al realizar el estudio del documento tomo 577, asiento 13729 del Diario, constató que el plano SJ-151812-1993, se encuentra asignado a las fincas del Partido de San José matrículas 414236 y 425079, por tal motivo se ordenó consignar una nota de advertencia administrativa confiriéndose la audiencia de Ley a la cual se apersonaron la citada Ortiz Sánchez y Verny Vargas Rodríguez propietaria de la finca 425079.



**SEGUNDO.** Que el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante resolución dictada a las nueve horas y cuarenta y dos minutos del trece de abril de dos mil nueve, dispuso: "*... SE RESUELVE: Una vez firme la presente resolución se ordena consignar inmovilización sobre las fincas del Partido de SAN JOSE matrículas CUATROCIENTOS CATORCE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS (414236) y CUATROCIENTOS VEINTICINCO MIL SETENTA Y NUEVE (425079) misma que se mantendrá hasta tanto una autoridad judicial competente haya conocido de la situación que dio origen a estas diligencias y ordene el levantamiento de la referida inmovilización, o que los propietarios registrales de las fincas referidas, comparezcan a otorgar escritura pública, cuyo testimonio sea presentado ante este Registro, de conformidad con el artículo 450 del Código Civil, mediante el cual se indique el plano que corresponde a cada inmueble o en su defecto se solicite el respectivo cierre de la finca duplicada. Tal documento deberá ser sometido al control de legalidad de rigor por el Registrador que corresponda, por así proceder (...) NOTIFÍQUESE...*".

**TERCERO.** Que inconforme con lo resuelto, la señora Guiselle Ortiz Sánchez, de calidades y condición señaladas, mediante escrito presentado el 23 de abril de 2009, interpuso Recurso de Apelación, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles .

**CUARTO.** Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión del gestionante, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

**Redacta el Juez Alvarado Valverde, y;**

### CONSIDERANDO

**PRIMERO. EN CUANTO A LA PRUEBA PARA MEJOR RESOLVER.** Este Tribunal le



requirió a la División Catastral del Registro Inmobiliario, la realización de una conciliación jurídica en relación al plano SJ-151812-1993, de las fincas del Partido de San José matrículas 414236 y 425079, documento que ha tenido a la vista este Tribunal, a los efectos de dictar la presente resolución, y que consta a los folios del 145 a151 inclusive, del presente expediente.

**SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal acoge como hechos con tal naturaleza los consignados por el a quo en el considerando primero de la resolución venida en alzada, agregando como V.- Que existe una sobreposición de fincas (ver folios del 145 al 151)

**TERCERO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS.** Este Tribunal no encuentra de interés para la resolución de este proceso.

**CUARTO. SOBRE EL FONDO. PRINCIPIO DE CONCORDANCIA.** Para el caso concreto, merece tenerse presente que para la inmatriculación de una finca se requiere que la misma tenga su sustento físico en un plano con el fin de que exista una efectiva concordancia entre la realidad jurídica que consta en los asientos del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles y la realidad física, mediante las representaciones o descripciones gráficas de los inmuebles que constan en el Catastro Nacional, con la inscripción del plano de agrimensura.

En aras de lograr esa concordancia, el artículo 174 del Código Notarial, Ley número 7764 del 17 de abril de 1998, que reformó el artículo 30 de la Ley de Catastro Nacional, contempla como requisito para todo movimiento registral el citar un plano de agrimensura, salvo las excepciones que por ley se disponen, tratando así de consolidar el principio de concordancia que refiere el numeral 18 de la Ley del Catastro Nacional, No. 6545 de 26 de marzo de 1981 y sus reformas, que en lo que conducente establece: *“Artículo 18.- Deberá darse una verdadera concordancia entre la información del Registro Público y la del Catastro, por lo que el Catastro, una vez que haya definido el número catastral, deberá comunicarlo al Registro Público para que sea incorporado al folio real.....”*



En el caso que nos ocupa, es clara la existencia de una inexactitud en la información registral, del informe técnico vertido por el Catastro Nacional, tenido como hecho probado número V (ver folios 145 al 151) se desprende la existencia de una inexactitud registral en relación al plano SJ-151812-1993 de las fincas del Partido de San José matrículas 414236 y 425079.

En el oficio RIM-CT-763-2009 de fecha 13 de octubre de 2009 suscrito por el Subdirector de la División Catastral del Registro Inmobiliario Lic. Marlon Aguilar Chaves, se transcribe el informe preparado por el Ingeniero Manuel Lobo Zamora, funcionario del Catastro, quien concluyó que: *“La finca 424079 se originó como segregación de la finca 74525 A, mencionándose el plano catastrado SJ-151812-93, coincidiendo en todo./ La finca 414236 se originó como segregación de la finca 74525 A, mencionándose el plano catastrado SJ-151812-93, coincidiendo en todo./ De lo anterior se concluye que estamos en un caso de sobreposición de fincas.”*, de lo que se colige, con fundamento en el informe técnico rendido, una inexactitud en relación a los inmuebles citados, que conlleva a un desajuste en la concordancia que debe existir entre la información registral con la información catastral, pues una finca requiere tener su sustento físico en un único plano con el fin de que exista una efectiva concordancia entre la realidad jurídica que consta en los asientos del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles y la realidad física, mediante las representaciones o descripciones gráficas de los inmuebles que constan en el Catastro, con la inscripción del referido plano de agrimensura.

Conforme lo anterior, bien hizo la Dirección del Registro en resolver la inmovilización de las fincas del Partido de San José matrículas 414236 y 425079, pues por imperio de ley tanto el Registro como el Catastro deben garantizar una publicidad registral cierta y actual, tal y como lo dispone el artículo 18 citado. Este principio de publicidad se encuentra en el artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, número 3883 de 30 de mayo de 1967, el cual establece que el propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros; esa seguridad la brinda el Registro a través de la publicidad registral, la cual reviste dos distintos ángulos, a saber: la publicidad formal y la



publicidad material. La primera, contemplada en los artículos 449 del Código Civil y 63 del Reglamento del Registro Público, se refiere al acceso que tienen las personas al Registro Público con la finalidad de consultar la información consignada en los asientos registrales, mientras que la segunda se refiere a los efectos jurídicos que el ordenamiento le ha otorgado a esa información.

Es claro que la inexactitud, entre la información registral y catastral socava la seguridad jurídica, pues los asientos registrales se presumen exactos e íntegros frente a terceros que los estudian y contratan a partir de lo que ellos arrojan. Si bien la información que se publicita respecto a los inmuebles de San José matrículas 414236 y 425079, cuyo plano catastrado es SJ-151812-1993, es inexacta y que tal irregularidad implicaría en principio la cancelación de asientos, ya que un mismo plano catastrado sustenta dos inmuebles que resultan semejantes entre sí en cuanto a su origen y descripción física pero con matrícula diferentes (414236 y 425079); sin embargo, debe advertirse, que la facultad de cancelar un asiento inscrito está vedada para la Institución Registral de acuerdo al artículo 474 del Código Civil, que limita dicha cancelación únicamente por acuerdo de partes, o bien, por disponerlo así, una autoridad judicial. En el estado actual de la normativa aplicable a los procedimientos registrales, se ha venido sosteniendo como tesis mayoritaria que no puede el Registro ni este Tribunal entrar a subsanar la información que se despliega en los citados asientos registrales, cuando ello suponga cancelar asientos ya practicados o definitivos sino que, corresponde a la vía jurisdiccional, una vez conocido el traslape, determinar la forma en que tal situación se subsane o las partes involucradas así lo hagan mediante documento que deberá presentarse ante el Registro. Esa falta de competencia establecida por mandato de ley (artículo 474 C. Civil), aunado a la inexactitud en la información registral que se genera con tal situación, es suficiente fundamento para que la Dirección del Registro ordenara como correctamente lo hizo, la inmovilización de los inmuebles involucrados en este asunto.

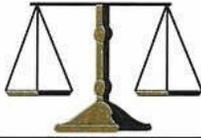
Sobre este punto, resulta importante señalar lo que la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, en el voto No. 0602-97 de las 16:36 horas del 29 de enero de 1997, dispuso en relación a



la medida cautelar de inmovilización, lo siguiente: *“III.-...Note el recurrente que, de las dos medidas dictadas por el Registro en este asunto, tan sólo la primera (la nota de advertencia) puede tener -y tuvo- un carácter puramente transitorio. Por su parte, la orden de inmovilización, en los términos del Reglamento del Registro Público, necesariamente tiene una duración indeterminada, ya que la cesación de sus efectos está condicionada a que una autoridad judicial así lo determine, o bien los interesados lo soliciten. Por este motivo, la permanencia en el tiempo de sus efectos no puede constituir una violación de los derechos fundamentales de los afectados con la medida...”*.

**QUINTO.** En cuanto a la sustanciación del recurso, éste se fundamenta en la falta del informe técnico solicitado al Catastro por ese Registro mediante el oficio AJR-810-2008 del 08 de setiembre del 2008 no obstante, como se señaló, dicho dictamen fue solicitado como prueba para mejor resolver el cual fue aportado en fecha 13 de octubre de 2009 (folios del 145 a151 del expediente) y tenido a la vista, a los efectos de dictar la presente resolución. Por lo anterior, es criterio de este Tribunal por mayoría, que tal argumentación no puede ser atendida para variar lo dispuesto por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (hoy Registro Inmobiliario) en la resolución impugnada, toda vez que el informe técnico determinó una sobreposición en relación a los inmuebles citados. Sobre los informes técnicos merece tenerse presente que son de carácter oficial y legítimo pues son rendidos por el Catastro Nacional (hoy División Catastral del Registro Inmobiliario) en el ejercicio de su competencia legalmente conferida, y con base en la información a su disposición, dentro de la cual se incluyen mapas catastrales, planos, ficheros y hojas cartográficas y que la cartografía oficial del Estado, proviene del Catastro conforme el artículo 13 de la Ley que establece *“La ejecución y mantenimiento del Catastro, es función del Estado y su realización es potestad exclusiva del Catastro Nacional”*.

**SEXTO. LO QUE DEBE RESOLVERSE.** Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, este Tribunal por mayoría declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por la señora Guiselle Ortiz Sánchez, en contra de la resolución dictada por la



Dirección del Registro Público de la Propiedad Inmueble a las nueve horas y cuarenta y dos minutos del trece de abril de dos mil nueve, la cual se confirma.

**SETIMO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA.** Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, Ley No. 8039 y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J publicado en el Diario Oficial La Gaceta del 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

***POR TANTO***

Con fundamento en las consideraciones expuestas y citas normativas que anteceden, se declara sin lugar el Recurso de Apelación interpuesto por la señora Guiselle Ortiz Sánchez, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad Inmueble (hoy Registro Inmobiliario), a las nueve horas y cuarenta y dos minutos del trece de abril de dos mil nueve, la cual se confirma. Se da por agotada la vía administrativa. La Juez Guadalupe Ortiz Mora salva el voto. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejará en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

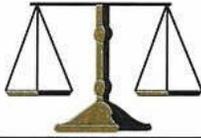
***Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez***

***M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde***

***Lic. Luis Jiménez Sancho***

***Lic. Walter Méndez Vargas***

***M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora***

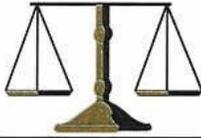


### **VOTO SALVADO DE LA JUEZ GUADALUPE ORTIZ MORA**

La Juez Guadalupe Ortiz Mora salva el voto y lo justifica de la siguiente forma: Si bien se determinó en primera Instancia como en esta Instancia, que las fincas inscritas en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, Provincia de San José, matrículas 414236 y 425079 son concordantes y se reflejan en un todo en el plano catastrado SJ-151812-1993, con lo cual se configura la doble inmatriculación, ampliamente conceptualizada en el expediente, para esta Juez existe un hecho determinante que introduce una diferencia sustancial entre ambas fincas, que da la posibilidad de que a una de ellas se le levante la inmovilización declarada tanto en primera como en segunda instancia.

Obsérvese que mediante el documento presentado al Registro de la Propiedad Inmueble, bajo el tomo 410, asiento 19692 del Diario, el señor Mauro Arias Jiménez de su finca inscrita en la Provincia de San José, matrícula SETENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS VEINTICINCO A, segrega en cabeza de él mismo varios lotes, entre los cuales el que origina la finca matrícula número CUATROCIENTOS CATORCE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS, que es terreno para construir, sito en Tarbaca de Aserri, distrito segundo del cantón sexto de la Provincia de San José, el cual consta en el plano catastrado número SJ- ciento cincuenta y un mil ochocientos doce- noventa y tres. Dicha finca según aparece en el expediente a folio 12 aún le pertenece a dicho señor, sea no ha sido transmitido a un tercero.

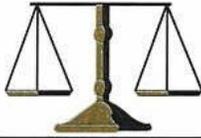
Posteriormente y mediante documento presentado al Registro de cita, bajo el tomo 417, asiento 13225 del diario, nuevamente comparece el señor Mauro conocido como Mauro Adalberto Arias Jiménez y de la misma finca matrícula SETENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS VEINTICINCO A, segrega otro lote y que origina la finca CUATROCIENTOS VEINTICINCO MIL SETENTA Y NUEVE del partido de San José, la que igualmente a la anterior consta en el plano catastrado SJ- ciento cincuenta y un mil ochocientos doce- noventa y tres, la que vende por partes iguales a los señores Guiselle Ortiz Sánchez y Verny Vargas Rodríguez. Actualmente



esa propiedad, según se constata del expediente a folios del ocho al once, continúa a nombre de los titulares dichos, además se refleja en el aparte de los gravámenes, el sometimiento de la finca a Habitación Familiar a favor de los cónyuges Ortiz Sánchez y Vargas Rodríguez y la constitución de una Hipoteca por once millones novecientos mil colones, a favor del Banco Nacional de Costa Rica.

Partiendo de lo anterior y que para las fechas en que se originaron los inmuebles citados, 27 de mayo de 1994 y 26 de enero de 1995 por su orden, el calificador de cada uno de los documentos especificados, no tenía la obligación dentro del marco de calificación de estudiar la base de datos del Catastro Nacional y por ende no pudo determinar el error existente en cuanto al plano citado para cada inmueble y debía de atenerse a lo dispuesto al contenido del documento notarial a calificar, en donde los notarios dieron fe del plano catastrado y que este se ajustada al lote segregado. Por esa circunstancia no existe un error registral, pero sí una inexactitud en la publicidad que la Administración Registral debe resolver si le resulta jurídica y materialmente posible, o bien, al menos, debe publicitarla a terceros, por medio de las medidas cautelares que el ordenamiento registral le facilita practicar.

En el caso concreto estamos al frente de dos fincas segregadas de una misma finca madre y de un mismo propietario; una de ellas la número 414.236-000 segregada en cabeza de su dueño en 1994 y que aún continúa a nombre de éste, el señor Mauro Adalberto Arias Jiménez. La segunda finca sea la 425.079-001-002, fue vendida por su propietario originario el señor Arias Jiménez, a los propietarios actuales Ortiz Sánchez y Vargas Rodríguez, con el agravante que en el año 1997, el Banco Nacional de Costa Rica basado en la publicidad material emanada del Registro de Bienes Inmuebles autoriza un crédito hipotecario a favor de dichas personas, inscrito al tomo 449, asiento 03831, consecutivo 01 y que mediante el documento presentado al diario del Registro al tomo 577, asiento 013729 del 29 de agosto de 2008 se cancela ese crédito hipotecario y se constituye otro con esa misma entidad bancaria por la suma de ocho millones de colones, cuya garantía hipotecaria lo es la finca 425.079-000.



Previo a resolver la problemática, es necesario acotar que el Derecho Registral, descansa en una serie de principios entre los cuales podemos citar y para el caso concreto, el Principio de Especialidad, el Principio de Publicidad, el Principio de Legitimación, el Principio de Seguridad y el Principio de Fe Pública Registral.

El Principio de Especialidad parte del artículo 460 del Código Civil y debe concordarse con los artículos 83, 84, 85 y 88 del Código Notarial. En ese sentido dentro de este principio se encuentran inmersas dos grandes fases, LA FASE OBJETIVA Y LA FASE SUBJETIVA.

La fase objetiva es la relativa al objeto, a la cosa misma que está involucrada en el acto o negocio jurídico que se va a realizar y ese objeto, conforme a los artículos 460 y 88 dichos debe ser debidamente identificado. En ese sentido el bien inmueble debe de contener las características esenciales para determinar la naturaleza, situación, linderos y medida, número de matrícula si constare inscripción, la referencia al plano catastrado y los gravámenes que pesa sobre la cosa.

La fase subjetiva, se refiere a la identificación del titular del bien, a la persona que aparece en el Registro como dueña o propietaria del bien objeto del negocio, sea persona física o jurídica en cuyo caso se identifica conforme a los artículos 83, 84, y 85 del Código Notarial.

Conforme a la descripción del bien que se haga en el título a inscribir en el Registro, se le da la competencia a cada Registro que integra el Registro Nacional.

Una vez que el documento se inscribe, se publicita y llegamos al Principio de Publicidad registral. Este principio parte del artículo primero de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, que en lo conducente dice: *Artículo 1. El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes o derechos. En lo referente al trámite de documentos, su objetivo es inscribirlos. (...).*

En cuanto a la publicidad existen dos tipos, la generada con efectos jurídicos formales y la de efectos jurídicos materiales, ésta última es la que interesa para el caso de análisis.



De la publicidad con efectos jurídicos materiales, se genera la existencia de un SISTEMA DE PRESUNCIONES: la presunción de exactitud y la presunción de integridad. La primera nos indica que quien aparece como dueño del bien en el asiento registral, se presume que es su verdadero titular. De esta forma la publicidad excede la mera información, para indicar y dar por buena y existente para el adquirente que invoca la protección del registro de la apariencia registral, sea que de quien adquirió el bien es del verdadero titular de ese bien. Por su parte, la Presunción de Integridad indica: que el asiento registral se presume exacto e íntegro, sea que todas las titularidades que manifiesta ese asiento, corresponden a la realidad extrarregistral y lo que no está inscrito no perjudica a terceros.

De esa Publicidad con efectos jurídicos materiales, también se genera el Principio de Legitimación, el cual protege la relación que existe entre un sujeto y una cosa frente a las turbaciones o ataques de terceros que se inmiscuyan en esa relación. Este principio establece que la persona legitimada para disponer de ese bien, es la que se refleja como titular en el asiento registral.

De ese mismo SISTEMA DE PRESUNCIONES y como efecto de la publicidad material, se genera el Principio de fe Pública Registral que protege al ADQUIRENTE DE BUENA FE, en el sentido de asegurarle la plena propiedad de la cosa por quien está legitimado para transmitirla; asimismo se genera el Principio de Seguridad Registral, que es el propósito del Registro Nacional, establecido en el artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público de previo citada, en donde indica expresamente: *“que el Registro Nacional garantiza la seguridad de los bienes o derechos inscritos.”*

De este principio de Seguridad Registral, proveniente del Principio de Publicidad a través del sistema de presunciones, da lugar a la existencia de: LA SEGURIDAD DEL DERECHO versus LA SEGURIDAD DEL TRAFICO. La primera establece que no se puede producir una modificación del bien sin el consentimiento del titular, SIN LA VOLUNTAD DEL TITULAR.



En cuanto a la segunda exige, que una modificación favorable en las relaciones patrimoniales no puede quedar sin efecto por circunstancias que ella misma ignora.

En síntesis la persona que adquiere basado en la publicidad registral, basado en el sistema de presunciones que genera no solo la presunción de exactitud e integridad, sino también la legitimación y buena fe, el Registro la protege bajo la seguridad del tráfico, o sea el que adquiere basado en la publicidad registral adquiere válida y eficazmente, porque se presume que todo lo allí consignado corresponde a la realidad jurídica, artículo 456 del Código Civil.

Pues bien, en el caso de marras, el señor Mauro Adalberto Arias Jiménez compareció ante Notario Público y otorgó a favor de los señores Guiselle Ortiz Sánchez y Verny Vargas Rodríguez, una escritura pública en donde él como dueño de la finca 74.525-000 de la Provincia de San José, informaba que publicitaba en ese entonces el Registro, que de acuerdo a lo expuesto es verdadera, segregó y vendió un lote con un plano que para los compradores correspondía al plano de la finca que estaban comprando, sin percatarse ni ellos ni el propio Registro en el acto de calificación, de que ese documento ya había sido usado y era parte de la fase objetiva de la finca 414.236-000, cuyo dueño sigue siendo el señor Arias Jiménez. Tampoco el Banco Nacional de Costa Rica, a la hora de hacer los estudios respectivos para otorgar el primer préstamo cuya finca en garantía fue la 425.079-000 según se desprende de los folios 48 a 68 del expediente, se percató de esa inexactitud, lo cual era imposible por cuanto en esa época técnicamente no se podía realizar un estudio completo en ese sentido, no era factible extraer de las bases de datos si un plano había sido usado en una finca. El Banco Nacional atendido a la publicidad registral que reflejaba conforme al principio de especialidad la identificación de la finca tanto en su fase objetiva como subjetiva y concretamente de esta última, la legitimación de los titulares para constituir el gravamen hipotecario, era suficiente para proceder con el otorgamiento del negocio jurídico, aspectos que también debieron de privar de parte de esa entidad, para otorgar nuevamente otro préstamo de dinero con garantía hipotecaria a los mismos señores.



Es de suma importancia hacer notar que el señor Mauro Adalberto Arias Jiménez, no dispuso de cosa ajena, sino de un bien que estaba dentro de su patrimonio y que uno de ellos, el 414.236-000 cuya descripción y plano es la misma de la finca 425.079-001-002, continúa dentro de ese patrimonio.

Obsérvese que los propietarios Ortiz Sánchez y Vargas Rodríguez, así como el Banco Nacional de Costa Rica, previo al otorgamiento de los actos o contratos de cada uno de ellos, confiaron en lo publicitado por el Registro y verificaron que sus titulares estuvieren legitimados para asumir el traspaso de un lote por un lado y por el otro de constituir un gravamen hipotecario, con el agravante además, de que los propietarios de la finca 425.079-000 se atuvieron y dieron por bueno el plano que les presentaba su vendedor, a sabiendas de éste último, que ese plano ya había sido usado en otra segregación de finca de su propiedad.

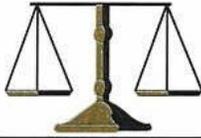
El venir ahora el Registro a inmovilizar la finca 425.079-000, cuyos propietarios actuales adquirieron de buena fe, basados en una publicidad registral y en un plano que presentó su transmitente, para que con posterioridad y basados en el principio de legitimación, adquirieran gravámenes con una Institución Bancaria, que igualmente confió en la publicidad, en la buena fe y en la seguridad registral para desplegar un acto válido y perfecto, el que con la inmovilización decretada podría verse perjudicado ante un eventual cobro judicial, además de que no ha podido inscribir la escritura de este nuevo gravamen hipotecario.

La Administración Registral cuando sea posible, debe hacer esfuerzos para tratar de evitar la medida cautelar de inmovilización, ya que los efectos de ésta es la sustracción del tráfico jurídico del inmueble afectado y en la mayoría de los casos, esos inmuebles están gravados con hipotecas bancarias, que ante un eventual incumplimiento de las partes en honrar esa deuda, esas entidades bancarias verían nugatorio el cobro de sus créditos, con el consecuente conflicto económico que podría sufrir el país. Es por ello que este Tribunal cuando exista posibilidad de hacerlo, ha negado esta medida y así lo resolvió en el Voto N° 346-2009 de las nueve horas con cuarenta y cinco minutos del diecisiete de abril de dos mil nueve, que en lo que interesa dice:



*“Como ya se indicó supra, en el caso de marras, es clara la existencia de un error en la información registral, al habersele consignado al inmueble una situación diferente a la que en realidad le corresponde, conforme al estudio realizado por la Unidad Ejecutora de Regularización del Catastro y el Registro Nacional, concretamente en el plan piloto Cipreses. La actividad desplegada por dicha Unidad, como se ha venido comentando, lo que busca es una armonización de los datos del Catastro Nacional, con los asientos registrales del Registro Público de la Propiedad Inmueble –actualmente Registro Inmobiliario-, y ante las inconsistencias detectadas, establecer un procedimiento tendiente al “saneamiento” de los asientos registrales y catastrales, como medio para dirimir los diferentes conflictos que deriven de la confrontación de las realidades de campo, con las jurídicas, constantes en el Registro de la Propiedad Inmueble, respecto de los planos catastrados provenientes de ese programa.*

*Aunque el instituto del saneamiento de los asientos inscritos no es extraño a nuestro ordenamiento registral, pues mediante el Decreto No 33982-J del 03 de octubre del 2007, que es el Reglamento al Artículo 30 de la Ley del Catastro No. 6545 de 25 de marzo de 1981 y sus Reformas”, se reguló el procedimiento para llevarlo a cabo, utilizando al efecto el procedimiento de la gestión administrativa, regulado en los artículos 9 y siguientes del Reglamento del Registro Público, no puede obviarse que la situación fáctica que envuelven las inconsistencias catastrales determinadas en los inmuebles de la República, conforme se avanza en la cobertura del Programa de Regularización del Catastro y el Registro, es diferente a la que se normó como presupuesto para la procedencia de ese procedimiento, pues aquí la ejecución y mantenimiento del catastro se hace en forma oficiosa para una zona catastral y no como resultado de una “conciliación de información de planos”, o también llamada “conciliación jurídica de planos”, que ponga en evidencia un traslape de los mismos cuando pertenecen a distintos propietarios. Además, la depuración de la información catastral se hace, no sólo con base en la títulos o planos inscritos que constan en los Registros (entiéndase el Catastro Nacional y el Inmobiliario), sino que es resultado de la actualización del mapa catastral del país, con base en información extraregistral de naturaleza técnica y tecnológica. De esta forma, las inconsistencias o inexactitudes del mapa catastral, no pueden calificarse como errores materiales o conceptuales, típicamente conocidos y regulados por las normas*



*reglamentarias de diversos Registros, imputables a las partes, al Notario o a la Administración Registral.*

*Como es sabido, los indicados errores, tanto materiales como conceptuales, pueden ser corregidos por el mismo registrador que calificó el documento y en caso de que la corrección de ese error perjudique a un tercero, se debe consignar la nota de advertencia administrativa, la que posteriormente y en caso de que se presente una incapacidad jurídica por parte del Registro de solucionar la problemática, se cancela para dar paso a una marginal de inmovilización.*

*La “advertencia administrativa” que es objeto de impugnación en esta litis, entiende este Tribunal, es diferente a la típica “nota de advertencia” a la que se ha hecho referencia líneas atrás, pues como se dijo obedece a la potestad legal conferida al Registro Inmobiliario para sanear sus asientos registrales en relación con los catastrales, brindando publicidad noticia a terceros sobre ciertos errores o inexactitudes, sin causar con esa medida una inmovilización del tráfico jurídico de la propiedad. Dichas medidas administrativas resultan necesarias para cumplir con los fines dados por ley al Registro Nacional, a saber, el garantizar la seguridad de los bienes y derechos inscritos con respecto a terceros, lograda mediante la publicidad de estos bienes o derechos ( artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público).*

*Conforme lo expuesto, basado en esa potestad de imperio que la ley le concede, el Registro bien hizo en mantener la advertencia, cuyos efectos jurídicos no van más allá que una **simple noticia**, una **publicidad informe** para advertir sobre la discordancia en cuanto al distrito donde está ubicado el inmueble en discusión, pero de modo alguno sus efectos jurídicos son de inmovilización o la nota de advertencia típica de un proceso de gestión donde se conoce de un error de inscripción de origen registral. La finca objeto de este proceso continua en el tráfico mercantil y es objeto de los diferentes procesos de modificación, transformación y extinción inherentes a todo derecho real, lo único es que esos derechos se ejercerán conjuntamente con la corrección del plano catastrado que dio origen al inmueble y la correspondiente verificación del mismo en el asiento registral.”*



Basado en lo anterior, esta Juez considera que el error determinado en la publicidad de la finca 425.079-000, puede ser tratado bajo los términos del voto transcrito aunque no provenga del procedimiento de saneamiento del programa de regularización Catastro – Registro, pero sí del saneamiento que puede realizar el Registro de la Propiedad Inmueble, hoy Registro Inmobiliario según la normativa citada en el voto transcrito, siendo que únicamente se consignará una ***advertencia de simple noticia*** que informe a terceros sobre la inexactitud del plano catastrado de esa finca, pero que no impide la inscripción de cualquier movimiento que se haga sobre ella. En cuanto a la finca 414.236-000 que sigue perteneciendo a su titular originario, mismo que segregó la finca 425.079-001-002, deberá continuar con la cautelar de inmovilización.

POR TANTO. Con base en las anteriores consideraciones, esta Juez declara con lugar el recurso de apelación presentado por la señora Guiselle Ortiz Sánchez en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las diez horas y treinta y nueve minutos del tres de febrero de dos mil nueve, la que en este acto se revoca parcialmente en cuanto a levantar la inmovilización decretada sobre la finca 425.079-001-002, consignándose únicamente una ***advertencia de simple noticia*** que informe a terceros sobre la inexactitud del plano catastrado de esa finca, pero que no impide la inscripción de cualquier movimiento que se haga sobre ella. En cuanto a la finca 414.236-000 que sigue perteneciendo a su titular originario, mismo que segregó la finca 425.079-001-002, deberá continuar con la cautelar de inmovilización.

***M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora***



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

**DESCRIPTORES:**

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: SOLICITUD DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG: ERRORES REGISTRALES

TNR: 00.55.53g